



## **Avaliação Imobiliária para venda**

Apresento nesta, em atendimento ao processo 0001460-78.2021.8.26.0004 da 3ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa, avaliação imobiliária para venda de UM IMÓVEL RURAL denominado "CAMPING CATARINA HOME CLUB I" identificado como GLEBA B constituída pela Área Remanescente do Sítio Toru, com Cadastro Ambiental Rural - CAR nº 35284030311748, situado na ESTRADA MUNICIPAL DE MOREIRAS no Bairro Moreiras, no Município e Comarca de Mairinque - SP, CEP 18120-000; portanto considerando:

### **1 - Matrícula**

Matrícula nº 12.276 do Registro de Imóveis Comarca de Mairinque - SP

### **2 - Imóvel Avaliando**

UM IMÓVEL RURAL denominado "CAMPING CATARINA HOME CLUB I" identificado como GLEBA B constituída pela Área Remanescente do Sítio Toru, situado no Bairro Moreiras, no Município e Comarca de Mairinque, Estado de São Paulo, com a descrição do perímetro conforme as coordenadas relacionadas na Matrícula do imóvel, encerrando a área de 4,5643 (quatro virgula cinco mil e seiscentos e quarenta e três hectares), cadastrado no INCRA sob nº 632.066.008.249-9, Módulo fiscal: 12,0000 ha, nº de módulos fiscais: 0,9750 ha, Fração mínima de parcelamento: 2,0000 ha, número de identificação CIB 0.347.107-1, Cadastro Ambiental Rural - CAR nº 35284030311748. Certificação de não sobreposição SIGEF nº 978939a7-287b-4dca-af82-293174428847.

### **3 - Conclusão**

Nesta data concluo que o imóvel descrito foi avaliado considerando os imóveis referenciais pela sua localização, área de terreno e condições de aproveitamento, características da região, padrão do entorno, infraestrutura e serviços públicos disponíveis, bem como a idade e tipo do terreno, obtendo o preço de venda por:

**R\$1.323.000,00**

**(um milhão trezentos e vinte e três mil reais)**

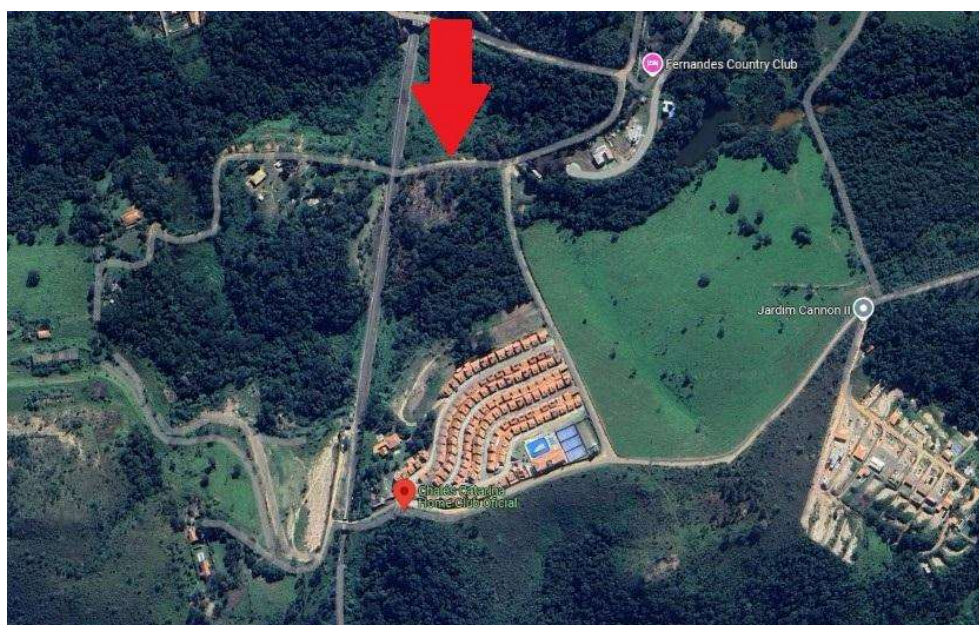


#### 4 - Relatório fotográfico do imóvel avaliando

Relatório fotográfico do imóvel avaliando e região obtido através de pesquisa no seu entorno e vista aérea de situação pelo site de mapas digitais Google Maps, consultado em Novembro de 2024.



Vista aérea da região



Vista da localização aproximada



## 5 - Encerramento

Atesto que a presente avaliação obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios:

- Não possuo nenhuma inclinação pessoal em relação a matéria envolvida nesta Avaliação, nem tampouco interesse presente ou futuro nos bens objeto desta avaliação;
- As análises, opiniões e conclusões expressadas no presente trabalho são baseadas em dados, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos;
- A presente avaliação compõe-se por 3 folhas assinadas digitalmente.
- Coloco-me ao inteiro dispor, para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Paulo, 26 de Novembro de 2024.



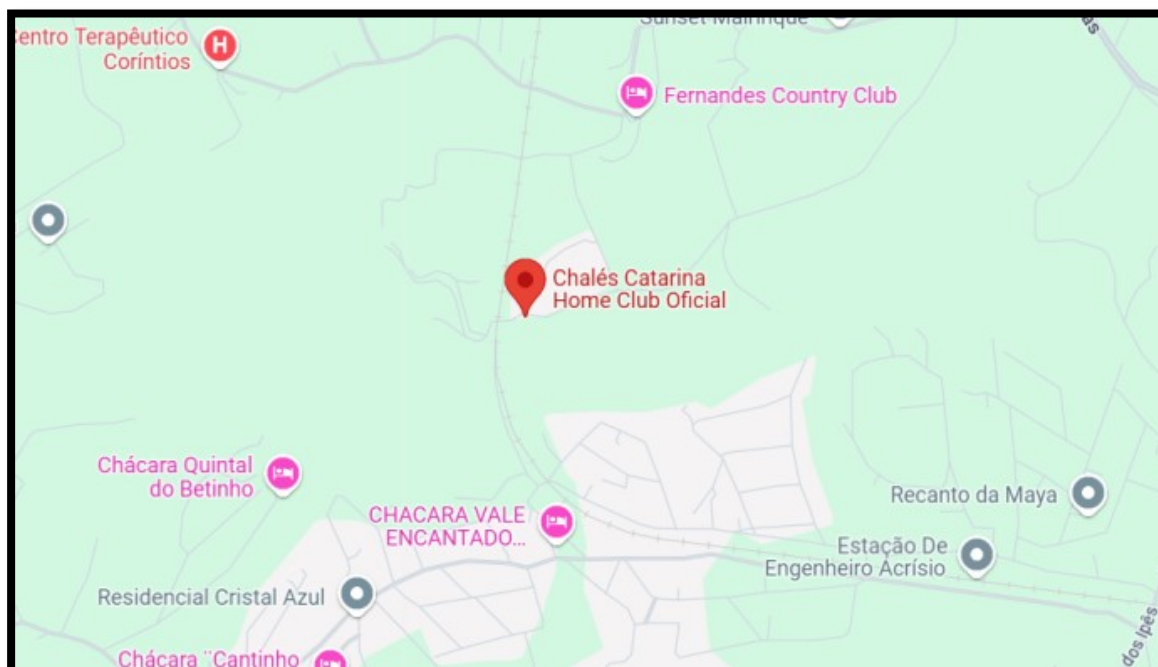
Mario da Silva Santos Filho  
Corretor e Avaliador de Imóveis  
CRECI SP 211536 F

## Avaliação Imobiliária

Em atendimento ao Processo nº 0001460-78.2021.8.26.0004, na 3ª Vara Cível Foro Regional IV - Lapa - SP, referente ao valor de venda do imóvel localizado na ESTRADA MUNICIPAL DE MOREIRAS S / Nº - Mairinque - SP - CEP: 18120-000; portanto considerando:

- Matrícula nº 12.276 do Oficial de Registro de Imóveis de Mairinque-SP;
- IMÓVEL RURAL de conforme matrícula 12.276, denominado “CAMPING CATARINA HOME CLUB I”, identificado como GLEBA B constituída pela área remanescente do SÍTIO TORU, situado no Bairro Moreiras, no município e comarca de Mairinque, Estado de São Paulo, encerrando área de 4,5643 (quatro vírgula cinco mil e seiscentos e quarenta e três) hectares ou 45.653m². Cadastrado no INCRA sob número 632.066.008.249-9; módulo fiscal: 12,000 ha; módulo fiscais: 0,9750 ha; fração mínima de parcelamento: 2,000 há; e número de identificação CIB 0.347107-1. Cadastro Ambiental Rural - CAR 35284030311748. Certificação de não sobreposição no SIGEF 978939a7-287b-4dca-af82-293174428847;

### MAPA REGIÃO E FOTOS REFERENCIAIS



Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento

Hash SHA256 do PDF original 74d2f7542cdf388997a20499ce47c870d06832b8f79f1c83995bff17f7adb638

<https://valida.ae/d0f45e11d239c280958c33cc23756e81dbb4e64fc8717c48e>





- Ressalva: Embora possuir a matrícula do imóvel também reitero que a avaliação foi realizada com informações de pesquisas georeferencias, apuradas na data da preparação, e que a ausência de dados interferem nos resultados finais. Quando necessário e com dados reais poderemos ajustar as considerações.
- Considerando a sua localização aproximada, condições de aproveitamento, características da região, padrão do entorno, infraestrutura e serviços públicos disponíveis, bem como a idade e tipo do terreno, nesta data concluo que o imóvel descrito foi avaliado no valor de “Venda” de:

**R\$1.230.000,00 ( Hum Milhão, Duzentos e Trinta Mil Reais )**

São Paulo, 26/11/2024

Marcos Nogueira

Corretor e Avaliador de Imóveis

CRECI SP 177110 F | CNAI 46139

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento

Hash SHA256 do PDF original 74d2f7542cdf388997a20499ce47c870d06832b8f79f1c83995bff17f7adb638

<https://valida.ae/d0f45e11d239c280958c33cc23756e81dbb4e64fc8717c48e>



Página de assinaturas

  
**Marcos Nogueira**  
058.686.218-83  
Signatário

HISTÓRICO

- 27 nov 2024  
08:20:05



Marcos Severo Nogueira criou este documento. ( Email: msevero.nogueira@gmail.com, CPF: 058.686.218-83 )
- 27 nov 2024  
08:20:06



Marcos Severo Nogueira (Email: msevero.nogueira@gmail.com, CPF: 058.686.218-83) visualizou este documento por meio do IP 189.110.82.68 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil
- 27 nov 2024  
08:20:14



Marcos Severo Nogueira (Email: msevero.nogueira@gmail.com, CPF: 058.686.218-83) assinou este documento por meio do IP 189.110.82.68 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil





## Avaliação Imobiliária para Venda

Apresentamos nossa avaliação para imóvel rural denominado Camping Catarina Home Club I", gleba B constituída pela área remanescente do Sítio Toru, situado no bairro Moreiras, no município e comarca de Mairinque, Estado de São Paulo SP, em atendimento ao solicitado nos autos do processo 0001460-78.2021.8.26.0004.

Matrícula do Imóvel: 12.276 do Registro de Imóveis da Comarca de Mairinque, SP.

Características do imóvel: descrição georreferenciada conforme averbação n. 08 da matrícula 12.276, imóvel rural, "... encerrando área de **4,5643 (quatro vírgula cinco mil e seiscentos e quarenta e três) hectares**. Cadastrado no INCRA sob número 632.066.008.249-9, número de identificação CIB n. 0.347.107-1. Cadastro Ambiental Rural – CAR n. 35284030311748.

A partir da matrícula não foi possível para esta corretora, por questões que escapam sua competência como corretora de imóveis, identificar o local exato da propriedade, uma vez que sua localização é georreferenciada.

Apesar do nome do imóvel "Camping Catarina Home Club I" sugerir edificações, a matrícula não traz nenhuma informação sobre qualquer edificação construída, portanto, sendo esse o parâmetro seguido para escolha das propriedades referenciais.

Conclusão: **O valor de avaliação da propriedade é de R\$ 1.469.000,00 (Um milhão, quatrocentos e sessenta e nove mil reais).**

Para tal conclusão, considerou-se outros imóveis com atributos comparáveis a partir de dados do mercado como tipo do imóvel, idade, metragem do terreno, padrão de aproveitamento, localização, características da região, infraestrutura e serviços públicos disponíveis.

São Paulo, 26 de novembro de 2024.

Documento assinado digitalmente  
 KÁTIA YUKA HATTORI NAKAMOTO  
Data: 26/11/2024 23:24:00-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Kátia Nakamoto  
Corretora de Imóveis | CRECISP 276571